

פנייה לקבלת הצעות לבחירת יזם לעסקת פינוי בינוי – נוסח לדוגמה¹

תיאור הפרויקט	
עיר/מועצה _____ רח' _____ מספר _____ גוש _____ חלקות _____	מיקום הפרויקט
בניינים הכוללים _____ יח"ד כמפורט להלן: בניין הכולל _____ יחידות, מהן _____ יחידות דיור ו- _____ יחידות המיועדות למסחר/ תעסוקה /אחר _____	מספר הבניינים והיחידות הקיימות
בניין הכולל _____ יחידות, מהן _____ יחידות דיור ו- _____ יחידות המיועדות למסחר/ תעסוקה /אחר _____	שטח היחידות הקיימות והצמודות
יח"ד בשטח של _____ אליהן צמודים _____ מחסנים ו- _____ חניות. יח"ד בשטח של _____ אליהן צמודים _____ מחסנים ו- _____ חניות	סטטוס תכנוני
יח"ד בשטח של _____ אליהן צמודים _____ מחסנים ו- _____ חניות.	זכויות הקניין (בעלות/ חכירה/דיור ציבורי/דירות מוגנת)
עו"ד _____ מפקח _____ שמאי _____ אחר _____	אנשי מקצוע שנבחרו ע"י הבעלים (ככל שנבחרו)
	מאפייני הבעלים
	תכונות מיוחדות לפרויקט

[1] עם הערות: יש לפרט מספר יח"ד בכל בניין ואם מספר יח"ד אינו זהה – לפרט בנפרד

[2] עם הערות: יש לציין את שטח היחידות הקיימות למיטב ידיעת הדיירים. לאחר חתימת ההסכם, היזם יידרש לבצע מדידה של היחידות על ידי מודד מוסמך לפי כללי צו המכר דירות.

[3] עם הערות: יש לציין הצמדות נוספות, ככל וקיימות.

[4] עם הערות: לפרט במקרה שישנה פעילות תכנונית מצד הרשויות

[5] עם הערות: יש לפרט שיעור שוכרים, קשישים, בעלי מוגבלויות, אנשים דוברי עברית וכיוצא בזה.

[6] עם הערות: יש לפרט מידע רלוונטי בדבר הפרויקט כגון התקשרויות קודמות עם יזמים / בעלי מקצוע, שימושים שאינם חוקיים, שימושים שאינם מגורים, פלישות, בנייה לא חוקית, מבנה מסוכן.

¹ נוסח פנייה לקבלת הצעות זה הוא נוסח מוצע, אשר ניתן לשינוי על ידי הצדדים בהתאם למאפייני הפרויקט ולצרכיהם של בעלי הזכויות ובהתאמה להמלצות עו"ד הדיירים. אין באמור בנוסח זה או במה שלא אמור בו כדי להקים עילה לדרישה או לתביעה כלשהי כלפי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

זהות היזם	
שם	
ח.פ./ח.צ./ש.ר.	
פירוט בעלי מניות/שותפים	
כתובת	
טלפון	
דואר אלקטרוני	
פרטי איש קשר אצל היזם	
שם	
טלפון	
דואר אלקטרוני	

כשירות היזם	
יש לצרף אישור רואה חשבון על כך שבמהלך חמש השנים שקדמו להגשת ההצעה, לא הוצא נגד היזם צו הקפאת הליכים ולא ננקטו כנגדו הליכי פשיטת רגל, הליכי פירוק או הליכי כינוס נכסים; וכן אישור בדבר היקף המחזור הכספי והעדר הערת עסק חי. והכל בנוסח המצורף כנספח א' . בנוסף, תצורף אסמכתא נוספת כגון דו"ח דירוג אשראי מחברות דירוג אשראי מוכרות.	איתנות כלכלית של היזם /או בעל השליטה ביזם
ככל שהיזם משמש גם חברת ביצוע, יש לצרף אישור רשם הקבלנים בדבר הסיווג הרשום בפנקס הקבלנים.	סיווג קבלני (ככל שהיזם ישמש גם קבלן)
יש לפרט את הניסיון, בין כיום ובין כקבלן [ככל שמשמש גם חברת ביצוע], תוך ציון כתובות הפרויקטים, השלב בו הם מצויים ופרטי בעלי הזכויות או נציגות דיירים המתגוררים בהם. היה היזם חברת פרויקט – יכול הניסיון להיות ניסיונה של חברת האם.	ניסיון קודם בבנייה ובפינוי בינוי

[7] עם הערות: "חברת פרויקט" – חברה שהוקמה על ידי יזם לצורך הקמת פרויקט ספציפי (למשל: חברת א.א. בנייה בע"מ מקימה את חברת א.א. בנייה - ישראל 5 חיפה, לשם הקמת פרויקט המצוי בכתובת זו)

התחייבויות היזם	
התחייבויות היזם הזוכה שיעוגנו בהסכם שייחתם בין הצדדים	
תכנון וביצוע	היזם יקדם, בעצמו ועל חשבונו, את הליכי התכנון הנדרשים, יפעל להוצאת היתר בנייה לפרויקט ויבנה את הפרויקט בהתאם לתכנון המאושר.
בנייה	היזם יבצע את הפרויקט באמצעות קבלן הרשום בפנקס הקבלנים בסיווג המתאים להיקפי הפרויקט.
ליזוי בנקאי לפרויקט	היזם יממן את הפרויקט באמצעות גורם פיננסי (בנק או חברות ביטוח או גוף אשראי חוץ בנקאי המוכר בישראל והמוסמך להנפיק ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח לטובת בעלי הדירות ו/או שילוב בנייהם) אשר בו ינהל היזם חשבון סגור לפרויקט. במסמכי הליווי הפיננסי ייכלל סעיף Non-recourse, לפיו הגורם הפיננסי יוכל להיפרע מהדייר אך ורק מהמקרקעין שהוא הפרויקט ששועבדו לטובתו ומהיזם בגין התחייבויות היזם כלפי הגורם הפיננסי, ובכל מקרה לא יוכל להיפרע מבעלי הדירות בגין התחייבויות אלו.
תשלומים	היזם יישא בכל העלויות הכרוכות בתכנון הפרויקט, לרבות עלויות התכנון והביצוע, כל ההוצאות, ההיטלים והתשלומים שיידרשו לצורך הוצאת היתר הבנייה ובניית הפרויקט, לרבות היטל השבחה, היטלי הוצאות פיתוח, אגרות בנייה, שכר אדריכל, יועצים, מהנדסים, מפקחים, קבלנים ועובדים, וכל יתר ההוצאות בקשר עם עבודות הבנייה עד להשלמת הבנייה ומסירת הדירות החדשות. בעלי הזכויות לא יישאו בתשלום כלשהו בקשר עם הפרויקט וביצועו, למעט בגין תוספות/שינויים/שדרוגים שיתבקשו על ידם, כפי שיוסכם בהסכם, לרבות הפרש מע"מ במקרה של שנמוך, ולמעט תשלומים שיידרשו להסרת חובות, עיקולים, הסדרת זכויות, היוון זכויות וקבלת הסכמות צד ג', בקשר עם דירתם, תשלום מיסים במקרה של אי עמידה בתנאי הפטור, תשלום מיסים והיטל השבחה במקרה של מכירה וכיוצא בזאת.
מימון יועצים לבעלי הדירות	היזם יממן את שכרם של עו"ד ומפקח מטעם בעלי הזכויות בפרויקט, וזאת בסכומים סבירים ומקובלים. יודגש כי בעלי הדירות יבחרו בעצמם ועל פי שיקול דעתם את עו"ד המפקח שייצגו אותם בפרויקט.
המפרט הטכני	המפרט הטכני של דירות התמורה, שיוקצו לבעלי הזכויות הנוכחיים, לא יפחת מהמפרט הטכני של דירות היזם לאותו טיפוס דירה.
דמי השכירות בתקופת הבנייה	היזם יישא בתשלום שכר הדירה ממועד הפינוי שייקבע בהסכם ועד לקבלת דירת התמורה, בסכום שייקבע ע"י שמאי עבור דירה בסביבת הפרויקט, לפי דירה הדומה לדירה אותה מפנה הבעלים.
הובלה	היזם יממן או ידאג להובלה של תכולת הדירה הקיימת לדירה השכורה ובחזרה לדירת התמורה.
אריזה	היזם יממן את עלות האריזה, ואת עלות הפירוק וההרכבה לצורך מעבר של קשישים ובעלי מוגבלויות לדירה השכורה וכן לצורך מעבר לדירת התמורה.
התאמת דירת התמורה והדירה השכורה לצורכי מוגבל בניידות	היזם יבצע בעצמו ו/או על חשבונו התאמה של דירת התמורה ככל שבעל הזכויות או בן משפחה מקרבה ראשונה המתגורר עמו הוא אדם בעל מוגבלות המוגבל בניידות, על פי חוות דעת של יועץ נגישות. כך, יציע היזם לבעל הזכויות האמור דירה מושכרת הכוללת את ההתאמות הקיימות בדירתו המקורית או התאמות המתחייבות ממאפייניה של הדירה המושכרת.
קרן תחזוקה	היזם יממן את תחזוקת הרכוש המשותף בפרויקט החדש לבעלי זכויות, שיחזרו לגור בפרויקט וכל עוד הם גרים בו, לתקופה של 5 שנים. הסכום יחושב בהתאם להפרש שבין סכום דמי התחזוקה הצפוי בבניין החדש לבין דמי ועד הבית בבניין הקיים טרם ביצוע הפרויקט. ככל הניתן ובכפוף למגבלות תכנוניות, בעלי הדירות יהיו זכאים לבחור את דירת התמורה שלהם בבניין הכלול בפרויקט ואשר דמי התחזוקה בו נמוכים יחסית.
ערבות להבטחת קבלת הדירה החדשה	היזם ימציא לבעלים של כל אחת מהדירות הנוכחיות ערבות / פוליסת ביטוח בנוסח חוק המכר דירות (הבטחת השקעות רוכשי דירות), התש"ל"ה – 1974, בשווי הדירה החדשה סמוך למועד הוצאת הערבות.

התחייבויות היזם	
התחייבויות היזם הזוכה שיעוגנו בהסכם שייחתם בין הצדדים	
ערכות להבטחת תשלום דמי שכירות	היזם ימציא לבעלי הדירות ערכות בנקאית אוטונומית (בלתי מותנית), שתבטיח את תשלום דמי השכירות עד לקבלת הדירה החדשה.
ערכות חברות האם	היזם יתחייב כי במקרה שההתקשרות תבוצע באמצעות חברת פרויקט, תצורף ערכות חברת האם.
ביטוח	היזם יבטח על חשבונו את הפרויקט ממועד מסירת הדירה לזים עד למסירת הדירות החדשות, בפוליסות שבהן גם בעלי הדירות ירשמו כמוטבים, מבלי שתחול עליהם חבות לנזק כלשהו וכן ויתור על זכות שיבוב (זכותו של המבטח להיפרע מבעלי הזכויות בגין נזק שנגרם בפרויקט כצד שלישי שגרם לנזק), והכל בסוגי ביטוחים ובהיקף מתאים.
רישום	היזם יממן את הוצאות הרישום לרבות ביטול רישום צו הבית המשותף, רישום פרצלציה חדשה, בית משותף חדש ורישום זכויות בעלי הדירות בדירות החדשות.
עמידה בהוראות חוק עידוד מיזמים	היזם יכנס את בעלי הדירות ויצג להם מסמך עיקרי העסקה טרם חתימת עסקת פינוי בינוי ראשונה, יתרגם את המסמכים הרלוונטיים לבעל דירה שאינו דובר עברית, ימסור לכל אחד מבעלי הדירות עותק ההסכם עליו חתם ויציע פתרונות מותאמים לקשישים, והכל בהתאם להוראות חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו-2006 ותקנותיו.
התנהלות מול בעלי הדירות	היזם יעדכן את בעלי הדירות באופן שוטף בדבר התקדמות הפרויקט, ימנה מנהל פרויקט שיעמוד בקשר שוטף עמם וייתן מענה לצרכיהן של אוכלוסיות בעלות מאפיינים מיוחדים כגון קשישים, דוברי שפה זרה ודיירי דיור ציבורי.
מנגנון ליישוב סכסוכים	ההסכם שייחתם עם בעלי הדירות יכלול מנגנון ליישוב סכסוכים בנושאים משפטיים, הנדסיים ושמאיים.
נקיטת הליכים כנגד סרבנים	ככל שנדרשים הליכים משפטיים כנגד בעלי דירות המסרבים סירוב בלתי סביר להתקשר בעסקה כדי לאפשר ביצוע הפרויקט, היזם ינקוט בהליכים אלו בשם בעלי הדירות ועבורם, על חשבונו, וימסור לבעלי הדירות התובעים התחייבות לשיפויים בגין תביעה זו.
אחידות	היזם לא ייתן למי מיחידי הבעלים תמורה נוספת מכל מין וסוג שהיא, מעבר לתמורה המופיעה בהסכם, אלא לפי הסדר שיבטיח פיקוח והגינות (תוך שמירה על צנעת הפרט וסודיות רפואית) ולפי הוראות שייקבעו בהסכם למקרים חריגים (דירות חריגות, ונסיבות אישיות שיאושרו בוועדת חריגים/על ידי הנציגות).
חובת גילוי	היזם יצהיר אם לו או לבעלי השליטה ולמנהלים בחברה יש עניין אישי בקשר עם הפרויקט, כגון דירה בבעלותו או בבעלות קרוב משפחה, קשר עם עו"ד, דייר, מארגן או אחר. ככל שישנו, יפרט עם מי הקשר, מהות הקשר ופרק הזמן.

חתימת היזם:

אנו הח"מ _____, באמצעות _____ ת.ז. _____ המוסמך לחתום בשם היזם, מתחייבים לבצע את ההתחייבויות המפורטות לעיל

חתימה וחתימת

הצעת היזם	
פירוט רכיבי ההצעה הייחודיים לכל יזם	
הדירות החדשות	שטח הדירה החדשה _____ מ"ר, או תוספת של _____ מ"ר לכל דירה ששטחה הקיים הוא _____ מ"ר (על סמך מדידה של מודד מוסמך ולפי כללי צו המכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974). מוצע לקבוע תוך הבחנה בין טיפוסי הדירות הקיימות והתייחסות למאפיינים מיוחדים כגון מרפסות, הרחבות והצמדות). ובנוסף: _____ חניה קרקעית/תת-קרקעית שתוצמד לכל דירה, במתקן / לא במתקן חניה; מרפסת שמש בשטח שלא יפחת מ- _____ מ"ר; מחסן בשטח שלא יפחת מ- _____ מ"ר
מיקום הדירות החדשות	דירות התמורה תמוקמה החל מקומה _____ ומעלה.
כיווני אוויר	לכל דירה יהיו _____ כיווני אוויר לפחות.
מפרט טכני	יש לצרף מפרט לדוגמא שיהווה סטנדרט מינימלי, שמהפרט הסופי לא יפחת ממנו.
שכר דירה	שכר הדירה ישולם בגין _____ חודשים מראש. שכר הדירה יעודכן אחת ל- _____ שנים ב- _____% או ע"י השמאי.
קרן תחזוקה	היזם ישתתף במימון תחזוקת הרכוש המשותף לבעלי הזכויות, שיחזרו לגור בבניין החדש, למשך _____ שנים מעבר לחמש השנים הראשונות, בסך של _____ לחודש/ ייקבע לפי _____ לכל דירה או אחר _____. זאת, בין באמצעות סכום שיופקד בקרן תחזוקה במועד סיום הפרויקט, ובין באמצעות מנגנון אחר. המנגנון המוצע (ככל שידוע בשלב זה): _____.
ערבות להבטחת תשלום דמי שכירות	<input type="checkbox"/> ערבות אוטונומית לכל תקופת הבנייה פוחתת עם התקדמות הבנייה; או - <input type="checkbox"/> ערבות אוטונומית קבועה ל- _____ חודשים שתעמוד בתוקף עד מסירת הדירות החדשות
ערבות בדק	היזם ימציא ערבות בנקאית אוטונומית (בלתי מותנית) להבטחת ביצוע עבודות לתיקון הליקויים בהתאם להוראות ההסכם והדין. כן/לא (מחק את המיותר).
שיפוי/ביטוח לחברי הנציגות	היזם יתחייב לשפות/ לבטח את חברי הנציגות עקב דרישה / תביעה שתוגש כנגדם בקשר לפעילותם בפרויקט, ובלבד שפעלו בתום לב ובהתאם להוראות ההסכם
לוי"ז לאישור התב"ע	התחלת תכנון התב"ע בתוך _____ חודשים מיום חתימת הבעלים של _____ מהדירות הקיימות (להלן: "התחלת תכנון"); הצגת טיוטת מסמכי התב"ע החדשה לנציגות הבעלים בתוך _____ חודשים ממועד התחלת תכנון; הגשת התב"ע החדשה למוסד התכנוני המוסמך בתוך _____ חודשים מיום הצגת טיוטת המסמכים; קבלת החלטה להפקדת התב"ע החדשה בתוך _____ חודשים מיום הגשת התב"ע החדשה;

[8] עם הערות: לוי"ז לאישור התב"ע - יש להציע לוחות זמנים מתוך הנחה שאין צורך באישור תכנית אב/מתאר שכונתית/ עירונית.
יש למחוק סעיף זה במקרה שיש תב"ע מאושרת

[9] עם הערות: תב"ע - תכנית מפורטת שניתן להוציא מתוקפה היתרי בנייה

הצעת היזם

פירוט רכיבי ההצעה הייחודיים לכל יזם

קבלת החלטה לאישור (מתן תוקף) לתב"ע החדשה בתוך ____ חודשים מיום הפקדת התב"ע החדשה. יכול שמועד זה יידחה בשל התנגדויות ועררים.	
הגנת טיוטת הבקשה להיתר לנציגות הבעלים בתוך ____ חודשים מיום אישור התב"ע החדשה; הגשת הבקשה להיתר לרשות המקומית בתוך ____ חודשים מיום אישור טיוטת הבקשה להיתר ע"י נציגות הבעלים; קבלת החלטת ועדה למתן היתר בנייה בתנאים בתוך ____ חודשים מיום הגשת הבקשה להיתר; קבלת היתר בנייה (המותנה בתשלום אגרות והיטלים בלבד) בתוך ____ מיום קבלת החלטה למתן היתר בנייה בתנאים; תשלום אגרות וקבלת היתר בנייה סופי בתוך ____ מיום אישור קבלת היתר בנייה מותנה.	לו"ז לקבלת היתר בנייה
התחלת בנייה בתוך ____ חודשים מיום פינוי 100% מדירות הבעלים; השלמת הבנייה (קבלת אישור אכלוס ומסירת הדירות החדשות לבעלים) בתוך ____ חודשים ממועד התחלת הבנייה.	לו"ז לבנייה
תנאים מסחריים לשדרוג דירת התמורה: _____. תנאים מסחריים לרכישת דירה נוספת בפרויקט: _____. יתאפשר שנמוך – קבלת דירה בשטח קטן יותר מדירות התמורה בצירוף הפרשי תשלום בגין יתרת השווי. כן/לא (מחק את המיותר). אם כן – התנאים הם: _____.	שדרוג / שנמוך והנחות
מימון _____ שעות ייעוץ לפגישה עם מעצב פנים / איש מקצוע מטעם היזם לצורך התאמת תכנון פנים של דירת התמורה לבעלים. כן/לא (מחק את המיותר).	שירותי אדריכל / מעצב פנים לבעלים
אין יזם (מחק את המיותר) ליזם או לבעלי המניות שבו עניין אישי בקשר עם הפרויקט. ככל שישנו, להלן פירוט עם מי הקשר, מהות הקשר ופרק הזמן: _____	חובת גילוי
1. 2. 3. 4.	הטבות נוספות

[10] עם הערות: יש להתייחס לשלבי ביצוע במקרה שהפרויקט יבוצע בשלבים.

[11] עם הערות: לדוגמא: מימון יועצים נוספים לבעלי הדירות כשמא, יועץ חברתי או יועץ ביטוח; מתן ערבות רישום ועוד

כללי:

1. על פנייה זו לא יחולו דיני המכרזים. חברי הנציגות והבעלים אינם מתחייבים לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, ויהיו רשאים לנהל משא ומתן ו/או התמחרות עם מי ממגישי ההצעות ו/או להפסיקה בכל שלב שהוא ובלבד שפעלו בתום לב ובידיים נקיות.
2. יובהר, כי מענה על ההצעה שלהלן, יהווה בסיס למתווה העסקה, שיגובש במלואו בשלב המשא ומתן. יחד עם זאת, יודגש, כי אין בפנייה זו או במענה עליה על ידי היזם, בכדי להוות משום ניהול משא ומתן ואין בה להקים התקשרות מחייבת בין בעלי הדירות ליזם, עד לקבלת החלטה של הבעלים המאשרת את היזם ואת נוסח ההסכם שיחתם עימו.

נספח א' – אישור איתנות כלכלית

לכבוד

נציגות הדיירים

הנדון: **אישור איתנות כלכלית של:** _____ (שם היזם)

אני, _____ ת.ז. _____, המשמש כרואה החשבון של חברת _____ ח.פ./ע.מ.
_____ (להלן: "היזם") מאשר בזאת כדלקמן:

1. מחזור העסקים הכספי של היזם (הכנסות לא כולל מע"מ), בכל אחת מחמש השנים האחרונות, הוא כמפורט להלן:
בשנת המס _____ מחזור של _____ ₪
בשנת המס _____ מחזור של _____ ₪
בשנת המס _____ מחזור של _____ ₪
בשנת המס _____ מחזור של _____ ₪
בשנת המס _____ מחזור של _____ ₪
2. לא רשומה הערת עסק חי לגבי היזם ולמיטב ידיעתי לא קיים חשש ולא קיימת כוונה לרשום הערת עסק חי בטווח הזמן הנראה לעין.
3. למיטב ידיעתי וכפי שנמסר לי על ידי היזם, במהלך חמש השנים שקדמו להגשת ההצעה, לא הוצא נגד היזם צו הקפאת הליכים ולא ננקטו כנגדו הליכי פשיטת רגל, הליכי פירוק או הליכי כינוס נכסים.

רו"ח (חתימה וחתימה)

תאריך